

**МИНИСТЕРСТВО ТРАНСПОРТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ**  
**УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ**  
**«РОССИЙСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ ТРАНСПОРТА»**  
**(РУТ (МИИТ))**



Рабочая программа дисциплины (модуля),  
как компонент образовательной программы  
высшего образования - программы бакалавриата  
по направлению подготовки  
38.03.04 Государственное и муниципальное  
управление,  
утвержденной первым проректором РУТ (МИИТ)  
Тимониным В.С.

**РАБОЧАЯ ПРОГРАММА ДИСЦИПЛИНЫ (МОДУЛЯ)**

**Оценка стоимости недвижимости**

Направление подготовки: 38.03.04 Государственное и муниципальное  
управление

Направленность (профиль): Управление государственной и  
муниципальной собственностью

Форма обучения: Очная

Рабочая программа дисциплины (модуля) в виде  
электронного документа выгружена из единой  
корпоративной информационной системы управления  
университетом и соответствует оригиналу

Простая электронная подпись, выданная РУТ (МИИТ)  
ID подписи: 3068  
Подписал: заведующий кафедрой Ступникова Елена  
Анатольевна  
Дата: 24.01.2024

## 1. Общие сведения о дисциплине (модуле).

Целью данного курса является формирование устойчивых знаний и практических навыков по определению стоимостного эквивалента недвижимости на основе определения адекватного вида стоимости в условиях изменяющегося законодательства в области обращения недвижимой собственности.

В процессе формирования рынка прав на объекты недвижимости как земельные участки с улучшениями, экономической оценке недвижимости уделяется большое внимание, так как ее результаты составляют основу принятия инвестиционных и управленческих решений.

Задачи дисциплины состоят в следующем:

- формирование понятия недвижимости как объекта экономических отношений;
- изучение основных принципов оценки недвижимости и основных факторов, влияющих на стоимость недвижимости;
- приобретение студентами навыков сбора и обработки информации, используемой в процессе проведения оценки;
- ознакомление с основными законодательными требованиями к процессу определения стоимости недвижимости и содержанию отчета об оценке объекта недвижимости;

## 2. Планируемые результаты обучения по дисциплине (модулю).

Перечень формируемых результатов освоения образовательной программы (компетенций) в результате обучения по дисциплине (модулю):

**ОПК-8** - Способен понимать принципы работы современных информационных технологий и использовать их для решения задач профессиональной деятельности;

**ПК-1** - Способен выполнять экспертные, плановые, сметные расчеты и расчеты экономической эффективности проектов и мероприятий .

Обучение по дисциплине (модулю) предполагает, что по его результатам обучающийся будет:

### **Знать:**

- методы регулирования оборота недвижимости, ценообразования и уметь их использовать в практической деятельности;
- методы сбора и обработки коммерческой информации для проведения исследований при оценке объектов рынка недвижимости;

- методы организации и техники проведения оценки, уметь осуществлять технико-экономическое обоснование стоимости объектов недвижимости;
- стандарты, основные подходы и методы оценки;
- методы расчета применяемые при затратном, доходном и рыночном подходах к оценке объектов недвижимости;
- сущность износа объектов недвижимости;
- сущность и виды корректировок, применяемых при рыночном подходе к оценке объектов недвижимости.

**Уметь:**

- дать характеристику объекта недвижимости;
- определять и объяснять сущность применения подходов к оценке объектов недвижимости; при определенных условиях;
- выделять факторы, существенно влияющие на цену объекта недвижимости;
- выбирать единицы сравнения при оценке объектов недвижимости с использованием рыночного подхода;
- анализировать доходы и расходы от владения объектом недвижимости;
- капитализировать и дисконтировать доходы в текущую стоимость объекта недвижимости;
- объяснять функции сложного процента;
- правильно оформить договор на осуществление оценки объекта недвижимости.

**Владеть:**

- методами расчета, применяемыми при затратном, доходном и рыночном подходах к оценке недвижимости;
- специальной экономической терминологией и лексикой данной дисциплины;
- законодательной, методической и нормативной базой регулирующей и регламентирующей оценку недвижимости;
- навыками выполнения оценки объектов недвижимости.

**3. Объем дисциплины (модуля).**

**3.1. Общая трудоемкость дисциплины (модуля).**

Общая трудоемкость дисциплины (модуля) составляет 4 з.е. (144 академических часа(ов)).

3.2. Объем дисциплины (модуля) в форме контактной работы обучающихся с педагогическими работниками и (или) лицами, привлекаемыми к реализации образовательной программы на иных условиях, при проведении учебных занятий:

Тип учебных занятий	Количество часов	
	Всего	Сем. №6
Контактная работа при проведении учебных занятий (всего):	74	74
В том числе:		
Занятия лекционного типа	30	30
Занятия семинарского типа	44	44

3.3. Объем дисциплины (модуля) в форме самостоятельной работы обучающихся, а также в форме контактной работы обучающихся с педагогическими работниками и (или) лицами, привлекаемыми к реализации образовательной программы на иных условиях, при проведении промежуточной аттестации составляет 70 академических часа (ов).

3.4. При обучении по индивидуальному учебному плану, в том числе при ускоренном обучении, объем дисциплины (модуля) может быть реализован полностью в форме самостоятельной работы обучающихся, а также в форме контактной работы обучающихся с педагогическими работниками и (или) лицами, привлекаемыми к реализации образовательной программы на иных условиях, при проведении промежуточной аттестации.

#### 4. Содержание дисциплины (модуля).

##### 4.1. Занятия лекционного типа.

№ п/п	Тематика лекционных занятий / краткое содержание
1	Оценка и оценочная деятельность – основные положения. Рассматриваемые вопросы: Понятие и основные цели оценки. Основные принципы оценочной деятельности
2	Виды стоимости Рассматриваемые вопросы: Виды стоимости и этапы процесса оценки. Особенности недвижимости как объекта оценки.
3	Подготовка исходной информации и организация оценки.

№ п/п	Тематика лекционных занятий / краткое содержание
	<p>Рассматриваемые вопросы: Подготовка информации, необходимой для оценки недвижимости. Состав информации: внутренняя и внешняя экономическая информация. Физические характеристики объекта недвижимости, физическое обследование объекта, оценка состояния зданий и сооружений.</p>
4	<p><b>Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки.</b> Рассматриваемые вопросы: Сущность процесса анализа. Обязательные условия для проведения анализа: законодательная разрешённость, физическая осуществимость, достаточность финансовых ресурсов, максимальная продуктивность. Особенности оценки земельного участка как свободного. Оценка земельного участка как улучшенного.</p>
5	<p><b>Затратный подход к оценке недвижимости.</b> Рассматриваемые вопросы: Экономическое содержание затратного подхода. Преимущества, недостатки подхода, этапы оценки недвижимости затратным подходом. Стоимость воспроизводства и стоимость замещения, структура стоимости строительства.</p>
6	<p><b>Износ. Виды износа.</b> Рассматриваемые вопросы: Расчет накопительного износа зданий. Виды износа: физический, функциональный, экономический. Методы оценки накопленного износа</p>
7	<p><b>Сравнительный подход к оценке недвижимости.</b> Рассматриваемые вопросы: Экономический смысл подхода, преимущества и недостатки подхода, сфера применения. Информационная база, сегментация рынка по объектам и аналогам. Метод прямого сравнительного анализа продаж. Единицы сравнения, элементы сравнения.</p>
8	<p><b>Поправки. Внесение поправок.</b> Рассматриваемые вопросы: Процентные относительные и абсолютные денежные поправки. Методы расчета поправок: метод парных продаж, метод прямого сравнения характеристик, экспертный; статистический метод. Вывод о вероятной стоимости объекта по подходу.</p>
9	<p><b>Доходный подход к оценке недвижимости.</b> Рассматриваемые вопросы: Экономическое содержание, сфера применения, преимущества и недостатки подхода. Методы доходного подхода, необходимые условия для их использования.</p>
10	<p><b>Доходная и расходная составляющая.</b> Рассматриваемые вопросы: Потенциальный валовый, действительный и чистый операционный доходы. Состав эксплуатационных расходов. Построение коэффициента капитализации, ставка дохода на инвестиции, норма возврата капитала. Методы определения коэффициента капитализации.</p>
11	<p><b>Риски при оценке недвижимости.</b> Рассматриваемые вопросы: Риски при оценке недвижимости. Премия за риск, риск ликвидности, управления, вложения в недвижимость. Расчет ставки дисконта виды ставок дисконта, их взаимосвязь с типом денежного потока. Расчет суммарной текущей стоимости за анализируемы период.</p>
12	<p><b>Оценка земельного участка.</b></p>

№ п/п	Тематика лекционных занятий / краткое содержание
	Рассматриваемые вопросы: Содержание методов оценки, особенности оценки земельного участка в отечественной практике. Оценка земельного участка методами затратного и доходного подхода. Оценка земельного участка методами рыночного подхода.
13	Требования к отчету об оценке недвижимости. Рассматриваемые вопросы: Отчет об оценке. Назначение и составление отчета. Требования к написанию отчета, основные разделы. Контролирующие органы.
14	Ипотечно – инвестиционный анализ. Рассматриваемые вопросы: Ипотечно-инвестиционный анализ. Ипотечный кредит, его виды, роль в инвестиционном процессе. Типичное финансирование, влияние условий финансирования на цену недвижимости. Оценка эффективности привлечения заемных средств, финансовый леверидж.
15	Оценка специфических объектов недвижимости. Рассматриваемые вопросы: Особенности оценки для разных типов недвижимости. Специфика оценки недвижимости в зависимости от целей оценки и типа объекта. Влияние производственной мощности оцениваемого объекта на его стоимость.

#### 4.2. Занятия семинарского типа.

##### Практические занятия

№ п/п	Тематика практических занятий/краткое содержание
1	Подготовка исходной информации и организация оценки. В результате работы на практическом занятии студент учится выработать и оценивать проектную идею и определять направления ее развития.
2	Подготовка исходной информации и организация оценки. В результате работы на практическом занятии студент учится выработать и оценивать проектную идею и определять направления ее развития.
3	Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки. В результате работы на практическом занятии студент отрабатывает навык декомпозиции работ проекта с учетом технологии его реализации.
4	Сравнительный подход к оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент учится выстраивать технологическую последовательность работ проекта исходя из минимизации общего времени работы над проектом.
5	Сравнительный подход к оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент учится выстраивать технологическую последовательность работ проекта исходя из минимизации общего времени работы над проектом.
6	Сравнительный подход к оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент учится выстраивать технологическую последовательность работ проекта исходя из минимизации общего времени работы над проектом.
7	Сравнительный подход к оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент учится выстраивать технологическую последовательность работ проекта исходя из минимизации общего времени работы над проектом.

№ п/п	Тематика практических занятий/краткое содержание
8	Затратный подход к оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент отрабатывает навык проведения расчетов временных параметров работ проекта.
9	Затратный подход к оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент отрабатывает навык проведения расчетов временных параметров работ проекта.
10	Затратный подход к оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент отрабатывает навык проведения расчетов временных параметров работ проекта.
11	Доходный подход к оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент учится рассчитывать общий и частный резервы по работам проекта.
12	Доходный подход к оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент учится рассчитывать общий и частный резервы по работам проекта.
13	Доходный подход к оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент учится рассчитывать общий и частный резервы по работам проекта.
14	Доходный подход к оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент учится рассчитывать общий и частный резервы по работам проекта.
15	Оценка земельного участка. В результате работы на практическом занятии студент учится определять работы, составляющие критический путь проекта.
16	Оценка земельного участка. В результате работы на практическом занятии студент учится определять работы, составляющие критический путь проекта.
17	Оценка земельного участка. В результате работы на практическом занятии студент учится определять работы, составляющие критический путь проекта.
18	Согласование результатов оценки. В результате работы на практическом занятии студент учится проводить расчеты согласно предлагаемому алгоритму ликвидации отставания хода выполнения работ.
19	Формирование отчета об оценке недвижимости. В результате работы на практическом занятии студент отрабатывает навык формирования команды проекта.
20	Ипотечно – инвестиционный анализ. В результате работы на практическом занятии студент отрабатывает навык выявления значимых рисков событий.
21	Оценка рисков по показателям вероятность-потери. В результате работы на практическом занятии студент учится количественно оценивать риски.
22	Оценка рисков по показателям вероятность-потери. В результате работы на практическом занятии студент учится количественно оценивать риски.

#### 4.3. Самостоятельная работа обучающихся.

№ п/п	Вид самостоятельной работы
1	Подготовка к защите курсовой работы
2	Подготовка к практическим занятиям
3	Работа с лекционным материалом
4	Работа с литературой
5	Выполнение курсового проекта.
6	Подготовка к промежуточной аттестации.
7	Подготовка к текущему контролю.

#### 4.4. Примерный перечень тем курсовых проектов

Тематика курсовой работы: «Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости».

Курсовая работа выполняется по вариантам и учитывает разработку и расчет сетевого графика и управление временем проекта, пример контроля за исполнением бюджета проекта при реализации проекта, а также управление рисками проекта.

План курсовой работы:

Введение.

1. Анализ социально-экономической ситуации в заданном регионе.

2. Анализ рынка недвижимости в локале.

3. Оценка объекта недвижимости с помощью различных подходов.

4. Согласование полученных результатов оценки различными подходами.

5. Подготовка отчета оценщика.

Заключение (выводы и предложения).

Список литературы.

5. Перечень изданий, которые рекомендуется использовать при освоении дисциплины (модуля).

№ п/п	Библиографическое описание	Место доступа
1	Экономика недвижимости А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, П. Б. Люлин, Р. М. Сиразетдинов Учебник Юрайт , 2021	<a href="https://urait.ru/bcode/473008">https://urait.ru/bcode/473008</a>
2	Экономика недвижимости М. А. Котляров Учебник Юрайт , 2021	<a href="https://urait.ru/bcode/470940">https://urait.ru/bcode/470940</a>
3	Асаул А. Н., Загидуллина Г. М., Люлин П. Б., Сиразетдинов Р. М. Экономика недвижимости : учебник	<a href="https://urait.ru/bcode/473008">https://urait.ru/bcode/473008</a>



	для вузов / А. Н. Асаул, Г. М. Загидуллина, П. Б. Люлин, Р. М. Сиразетдинов. — 18-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2021. — 353 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-534-06508-4	
4	Котляров, М. А. Экономика недвижимости : учебник и практикум для вузов / М. А. Котляров. — 2-е изд., перераб. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2021. — 238 с. — (Высшее образование). — ISBN 978-5-9916-9081-2.	<a href="https://urait.ru/bcode/470940">https://urait.ru/bcode/470940</a>

6. Перечень современных профессиональных баз данных и информационных справочных систем, которые могут использоваться при освоении дисциплины (модуля).

Научно-техническая библиотека РУТ (МИИТ): <http://library.miiit.ru>

Электронная библиотека Института экономики и финансов <http://ml.miiit-ief.ru>

Федеральная служба государственной статистики: <https://www.gks.ru>

7. Перечень лицензионного и свободно распространяемого программного обеспечения, в том числе отечественного производства, необходимого для освоения дисциплины (модуля).

Офисный пакет приложений Microsoft Office

8. Описание материально-технической базы, необходимой для осуществления образовательного процесса по дисциплине (модулю).

Для проведения аудиторных занятий необходима аудитория с мультимедиа аппаратурой.

9. Форма промежуточной аттестации:

Курсовой проект в 6 семестре.

Экзамен в 6 семестре.

10. Оценочные материалы.

Оценочные материалы, применяемые при проведении промежуточной аттестации, разрабатываются в соответствии с локальным нормативным актом РУТ (МИИТ).

Авторы:

доцент, доцент, к.н. кафедры  
«Экономика транспортной  
инфраструктуры и управление  
строительным бизнесом»

М.М. Герасимов

Согласовано:

Заведующий кафедрой ЭТИиУСБ  
Председатель учебно-методической  
комиссии

Е.А. Ступникова

М.В. Ишханян